



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Båtklubben





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Båtklubben

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2070.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Båtklubbens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 16 procent. Samfälligheten förvaltar den gemensamma innergården.

Föreningen är medlem i samfälligheten Sjöstadens Östra Sopsugsamfällighet, som förvaltar den gemensamma sopsugsanläggningen. Anläggningen betjänar 23 fastigheter och föreningens andel är 2,95%.

#### Styrelsen

Anders Dahl	Ordförande
Joakim Hedelin	Ledamot
Annica Hogler	Ledamot
Robert Löfgren	Ledamot
Panagiota Siapca	Ledamot
Ann Stending	Ledamot
Anne Ledung	Suppleant
Arash Mokhtari	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Anders Slättås

Ordinarie Extern

J A Revision KB

#### Valberedning

Eva Dahl

Kenneth Grönlund

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båtklubben 5	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

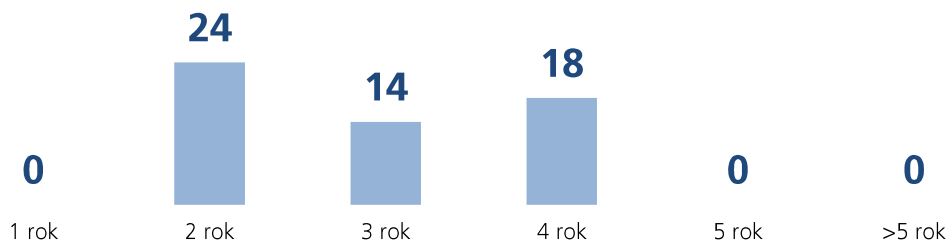
Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 026 m<sup>2</sup>, varav 4 446 m<sup>2</sup> utgör boyta och 580 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage med 28 p-platser	580 m <sup>2</sup>	

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad på grund av att den överskottsel som bildas via solcellerna säljs tillbaka till elleverantören.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av varmvattentankarna	2021
Installation av solceller	2021
Stamspolning	2021
Upprustning av garaget och miljörummet	2020
Fasadbesiktning	2019
Upprustning av trapphusen och entréerna	2019
Byte till LED-lampor	2019
OVK	2017
Planerat underhåll	År
Spolning dagvattenledningar	2022
Energideklaration	2023
OVK-besiktning	2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Jensen Drift och Underhåll AB
Fastighetsskötsel	Jensen Drift och Underhåll AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Garagekö	SBC
Städning	KPN Service AB
Taxskottning	Jensen Drift och Underhåll AB
Bredband	Open Universe
El	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss service	Kone
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Veolia Recycling Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Stockholms Trädgårdstjänst
Entrémattor	CWS Boco
Snöskottning	Stockholms Trädgårdstjänst
Service värmepump/fjärrvärme	ETK-service AB

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

### Övrig information

Föreningen är medlem i Sjästadsföreningen Hammarby Sjästad, som är en ideell förening för bostadsrättsföreningar i Hammarby Sjästad, med syfte att tillvarata de boendes intressen i Sjästaden.

### Föreningens ekonomi

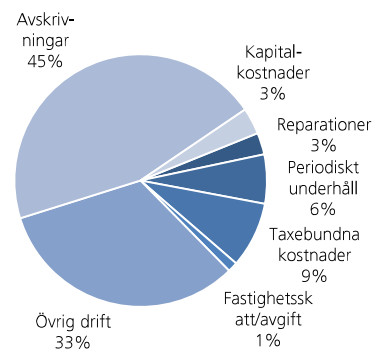
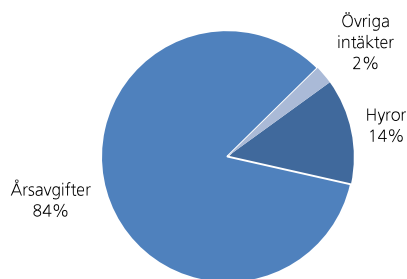
Föreningens ekonomi är god. Såväl bytet av varmvattentankarna som installationen av solceller genomfördes utan upptagande av nya lån. Föreningen ansökte om och beviljades statligt bidrag för solcellsinstallationen.

Kommande utbyggnad av laddstolpar (har beviljats statligt bidrag) och eventuell investering i förbättrat skalskydd (inpasseringssystem) kommer att kunna utföras med egen finansiering.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 045 494</b>	<b>2 958 736</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 732 135	3 734 694
Finansiella intäkter	80	100
	<b>3 732 215</b>	<b>3 734 794</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 958 042	2 896 390
Finansiella kostnader	195 394	269 289
Ökning av materiella anläggningstillgångar	52 361	402 545
Ökning av kortfristiga fordringar	1 456	7 087
Minskning av kortfristiga skulder	65 695	72 726
	<b>3 272 948</b>	<b>3 648 037</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 504 760</b>	<b>3 045 494</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>459 267</b>	<b>86 757</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har även detta år kunnat förvalta och utveckla vår fastighet enligt plan. Det blev dessvärre ingen städdag i år heller, som förutom att det blir rent och snyggt, även bidrar till trivsel och samhörighet. Det var därför extra glädjande att traditionen med glöggmingel och 10-årsjubileum kunde genomföras.

Årets planerade och genomförda underhåll bestod av spolning av avloppssystemet samt uppdatering av underhållsplanen. Dessutom genomfördes åtgärder av värmesystemet, inklusive byte av varmvattentankarna, som en följd av läckage från varmvattentankarna.

Under året har leverantörbyte för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel genomförts. Ny leverantör är Jensen Drift och Underhåll.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att fokusera på aktiviteter för att främja såväl ekonomi som miljö. Under 2021 slutfördes investeringen av solceller med förväntat resultat. Dessutom har två av föreningens lån framgångsrikt omförhandlats med en halvering av räntekostnaden som följd.

Vi kan notera att intresset från medlemmarna att införskaffa el- eller pluginbilar har tagit fart, vilket äntligen gör att laddboxarna kommer till användning. Därför har styrelsen upphandlat en utbyggnad med fler laddboxar som installeras under Q1 2022. Statligt bidrag har beviljats för investeringen.

Styrelsen har också under året diskuterat trygghetsåtgärder och behov av förbättrat skalskydd.

Frågan upptagen i Årsredovisningen 2020 om vem som är kostnadsansvarig för sopsugsanläggningen, har Styrelsen haft kontinuerlig bevakning av under året. Men inga beslut har ännu fattats av Stockholms Stad. Styrelsen fortsätter bevaka ärendet. Samtliga fastigheter i Henriksdalshamnen är anslutna till sopsugsanläggningen och föreningen Östra Sjöstadens Sopsugsanläggning förvaltar anläggningen. Se även Eventualförpliktelser under Noter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	706	706	706	710
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 455	6 455	6 455	6 650
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	38	45	37
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	43	52	50
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	17	11	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	39	54	57	52
Soliditet (%)	88	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 040	-2 032	-2 380	-2 005
Nettoomsättning (tkr)	3 658	3 648	3 642	3 647

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 446 m<sup>2</sup> bostäder och 580 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	135 000 000	0	0	135 000 000
Upplåtelseavgifter	93 570 000	0	0	93 570 000
Fond för yttre underhåll	837 034	200 000	-261 457	898 491
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>229 407 034</b>	<b>200 000</b>	<b>-261 457</b>	<b>229 468 491</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-13 943 058	-200 000	-1 770 678	-11 972 380
Årets resultat	-2 039 530	-2 039 530	2 032 135	-2 032 135
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-15 982 589</b>	<b>-2 239 530</b>	<b>261 457</b>	<b>-14 004 515</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>213 424 445</b>	<b>-2 039 530</b>	<b>0</b>	<b>215 463 976</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 039 530
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 743 058
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-15 982 588</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

359 626
<b>-15 622 962</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 658 161	3 648 075
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 974	86 619
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 732 135</b>	<b>3 734 694</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 657 861	-2 622 872
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 966	-189 439
Personalkostnader	Not 6	-84 216	-84 079
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 618 309	-2 601 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 576 351</b>	<b>-5 497 640</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 844 216</b>	<b>-1 762 946</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 394	-269 289
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-195 314</b>	<b>-269 189</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 039 530</b>	<b>-2 032 135</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 039 530</b>	<b>-2 032 135</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	239 106 097	241 269 500
Pågående byggnation	Not 9	0	402 545
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>239 106 097</b>	<b>241 672 045</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>239 106 097</b>	<b>241 672 045</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 10	103 382	101 926
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>103 382</b>	<b>101 926</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 504 760	3 045 494
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 504 760</b>	<b>3 045 494</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 608 142</b>	<b>3 147 420</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>242 714 239</b>	<b>244 819 465</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		228 570 000	228 570 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	837 034	898 491
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>229 407 034</b>	<b>229 468 491</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-13 943 058	-11 972 380
Årets resultat		-2 039 530	-2 032 135
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-15 982 589</b>	<b>-14 004 515</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>213 424 445</b>	<b>215 463 976</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 700 000	10 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 700 000</b>	<b>10 400 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 000 000	18 300 000
Leverantörsskulder		100 173	111 619
Skatteskulder		81 705	147 812
Övriga skulder		1 991	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	405 925	396 058
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 589 794</b>	<b>18 955 489</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>242 714 239</b>	<b>244 819 465</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar elbil	15 år	15 år
Solceller	20 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 139 446	3 139 446
Hyror parkering	504 000	502 500
Elintäkter laddstolpe	13 600	0
Överlåtelse/pantsättning	1 000	6 000
Öresutjämning	115	129
	<b>3 658 161</b>	<b>3 648 075</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	55 815	86 139
Övriga intäkter	18 159	480
	<b>73 974</b>	<b>86 619</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 996	53 353
	Fastighetsskötsel beställning	12 121	19 229
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 981	13 356
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 873	4 765
	Snöröjning/sandning	29 330	8 270
	Städning entreprenad	63 150	49 728
	Städning enligt beställning	7 606	0
	Mattvätt/Hyrmattor	36 452	37 514
	Hissbesiktning	2 734	2 968
	Myndighetstillsyn	7 995	0
	Sophantering	0	1 486
	Gård	1 964	3 915
	Serviceavtal	39 241	35 687
	Förbrukningsmateriel	1 080	2 435
	Teleport/hissanläggning	5 551	5 287
		<b>270 074</b>	<b>237 993</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	2 155	7 922
	Entré/trapphus	7 589	44 690
	Lås	0	3 777
	VVS	8 019	183 083
	Värmeanläggning/undercentral	0	29 920
	Ventilation	46 439	14 363
	Elinstallationer	13 759	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 550
	Hiss	65 304	15 812
	Balkonger/altaner	6 818	0
	Garage/parkering	6 957	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 821	2 303
	Vattenskada	0	5 545
		<b>158 862</b>	<b>316 965</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	27 500
	VVS	359 626	103 582
	Garage/parkering	0	130 375
		<b>359 626</b>	<b>261 457</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	153 479	190 787
	Värme	225 824	214 350
	Vatten	84 772	84 970
	Sophämtning/renhållning	20 345	25 254
	Grovsopor	4 394	5 366
		<b>488 814</b>	<b>520 727</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 078	29 002
	Självrisk	4 500	0
	Tomträttsavgäld	1 063 000	1 063 000
	Samfällighetsavgift	168 017	98 095
	Kabel-TV	21 000	21 000
	Bredband	4 388	0
		<b>1 304 983</b>	<b>1 211 097</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>75 502</b>	<b>74 634</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 657 861</b>	<b>2 622 872</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Medlemsinformation	0	1 460
	Tele- och datakommunikation	1 177	624
	Juridiska åtgärder	25 782	9 625
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	26 000	23 000
	Föreningskostnader	32 759	23 626
	Styrelseomkostnader	0	6 927
	Fritids- och trivselkostnader	3 756	0
	Förvaltningsarvode	54 198	69 244
	Förvaltningsarvoden övriga	11 606	16 200
	Administration	10 576	23 848
	Korttidsinventarier	0	3 402
	Konsultarvode	40 012	1 163
	Föreningsavgifter	3 920	4 200
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 180	6 120
		<b>215 966</b>	<b>189 439</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	65 504	64 220
	Sociala kostnader	18 712	19 859
		<b>84 216</b>	<b>84 079</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	2 594 500	2 594 500
	Förbättringar	23 809	6 750
		<b>2 618 309</b>	<b>2 601 250</b>



<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	259 551 250	259 551 250
	Nyanskaffningar	454 906	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>260 006 156</b>	<b>259 551 250</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-18 281 750	-15 680 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 618 309	-2 601 250
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-20 900 059</b>	<b>-18 281 750</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>239 106 097</b>	<b>241 269 500</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	106 465 000	106 465 000
	Taxeringsvärde mark	88 000 000	88 000 000
		<b>194 465 000</b>	<b>194 465 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	191 000 000	191 000 000
	Lokaler	3 465 000	3 465 000
		<b>194 465 000</b>	<b>194 465 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Solceller	0	402 545
		<b>0</b>	<b>402 545</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	103 382	101 926
		<b>103 382</b>	<b>101 926</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	898 491	1 082 969
	Reservering enligt stadgar	200 000	170 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-261 457	-354 478
	<b>Vid årets slut</b>	<b>837 034</b>	<b>898 491</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
Swedbank	0,540 %	10 400 000	10 400 000	2023-09-25
Swedbank	0,580 %	10 300 000	10 300 000	2024-10-25
Swedbank	0,204 %	8 000 000	8 000 000	2022-09-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 700 000</b>	<b>28 700 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 000 000	-18 300 000	
		<b>20 700 000</b>	<b>10 400 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 700 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
Eventualförpliktelser	3 000 000	3 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Arvoden	61 299	60 015
Sociala avgifter	18 856	18 856
Ränta	22 000	17 614
Avgifter och hyror	303 770	299 573
	<b>405 925</b>	<b>396 058</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Uppgradering av inpasseringssystemet planeras utföras under våren.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Anders Dahl  
Ordförande

Joakim Hedelin  
Ledamot

Annica Hogler  
Ledamot

Robert Löfgren  
Ledamot

Panagiota Siapca  
Ledamot

Ann Stending  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Anders Slättås  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Båtklubben

Org.nr 769618-5151

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båtklubben för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning,

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Båtklubben för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framkommer av min digitala signatur

---

Anders Slättås  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)